



City of Dallas

WOCAP Authorized Hearings

Audiencia Autorizada del Centro de WOCAP

Edgefield/Clarendon Rezoning (Z189-143)

Rezonificación de Edgefield/Clarendon (Z178-143)

Community Meeting
Reunión comunitaria

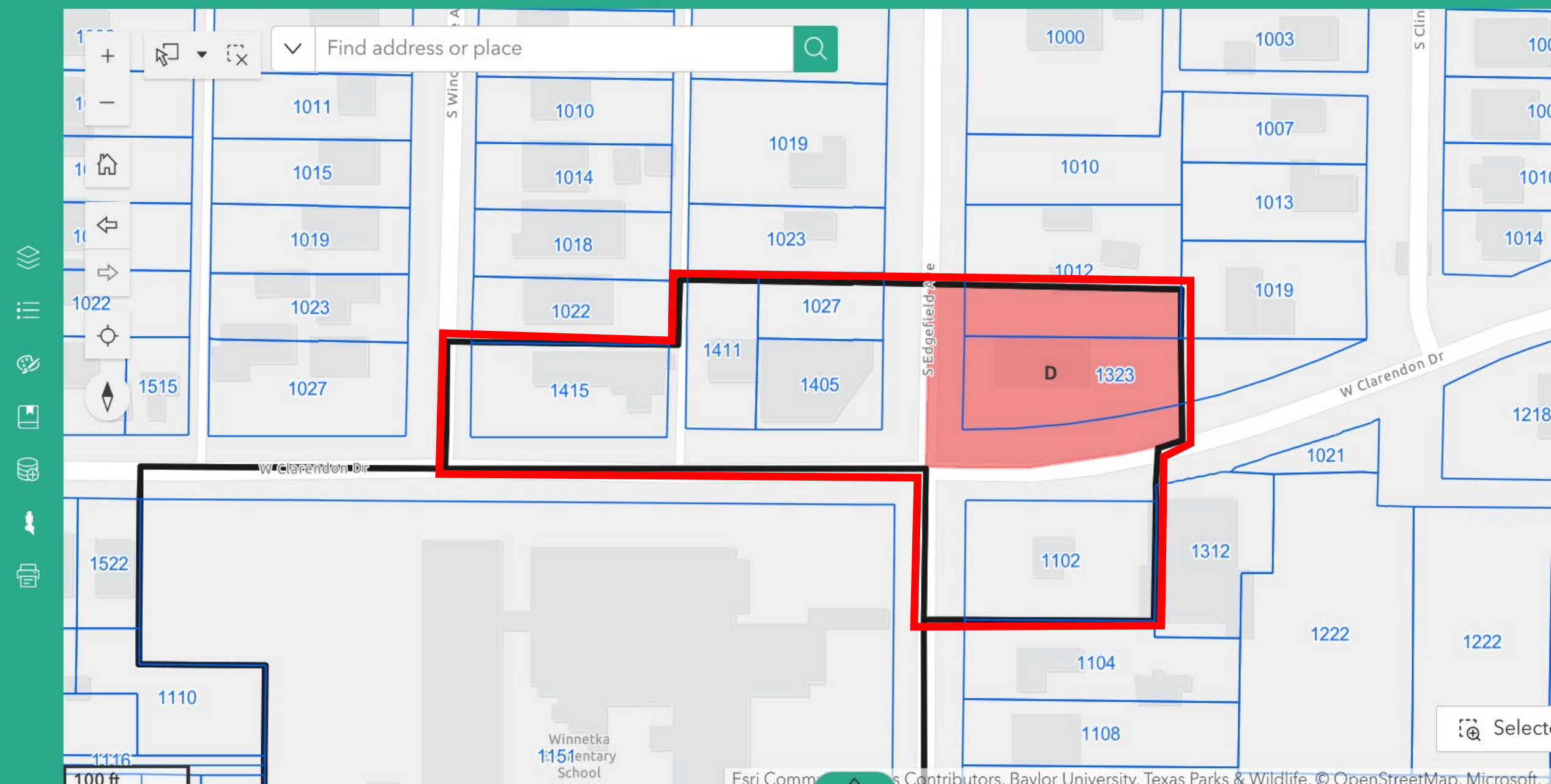
November 19, 2024
19 de noviembre de 2024

Sef Okoth AICP, Chief Planner
Planning & Development Department
City of Dallas

City of Dallas Zoning Map 2.3

The City of Dallas DEV GIS Department

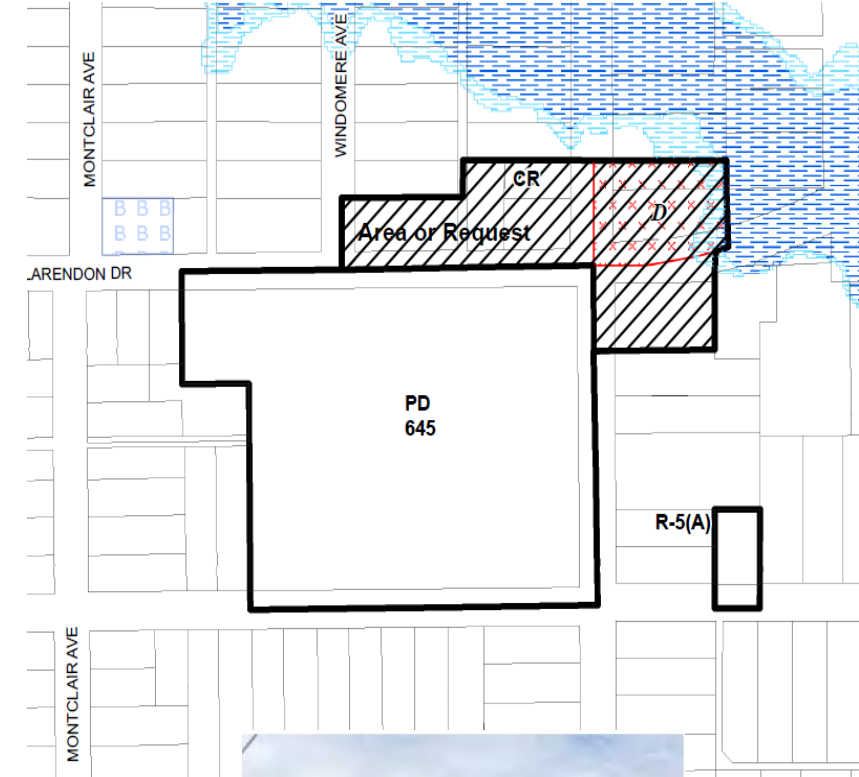
Links H



Background / Antecedentes



- Authorized by the City Plan Commission, November 15, 2018.
Autorizado por la Comisión de Planificación de la Ciudad, 15 de noviembre de 2018.
- Determine proper zoning and development standards on property zoned CR Community Retail with a portion in a Dry Overlay district. / *Determinar los estándares adecuados de zonificación y desarrollo en propiedades zonificadas CR Community Retail con una porción en un distrito Dry Overlay.*
- Consider appropriate zoning to include but not limited to use, development standards, and other appropriate regulations.
Considere la zonificación apropiada para incluir, entre otros, el uso, los estándares de desarrollo y otras regulaciones apropiadas.
- Approximately 2.13 acres. / *Aproximadamente 2.13 acres.*



Authorized Hearing Process/ Proceso de Audiencias Autorizadas



WOCAP Authorized Hearings/ Audiencias autorizadas por WOCAP

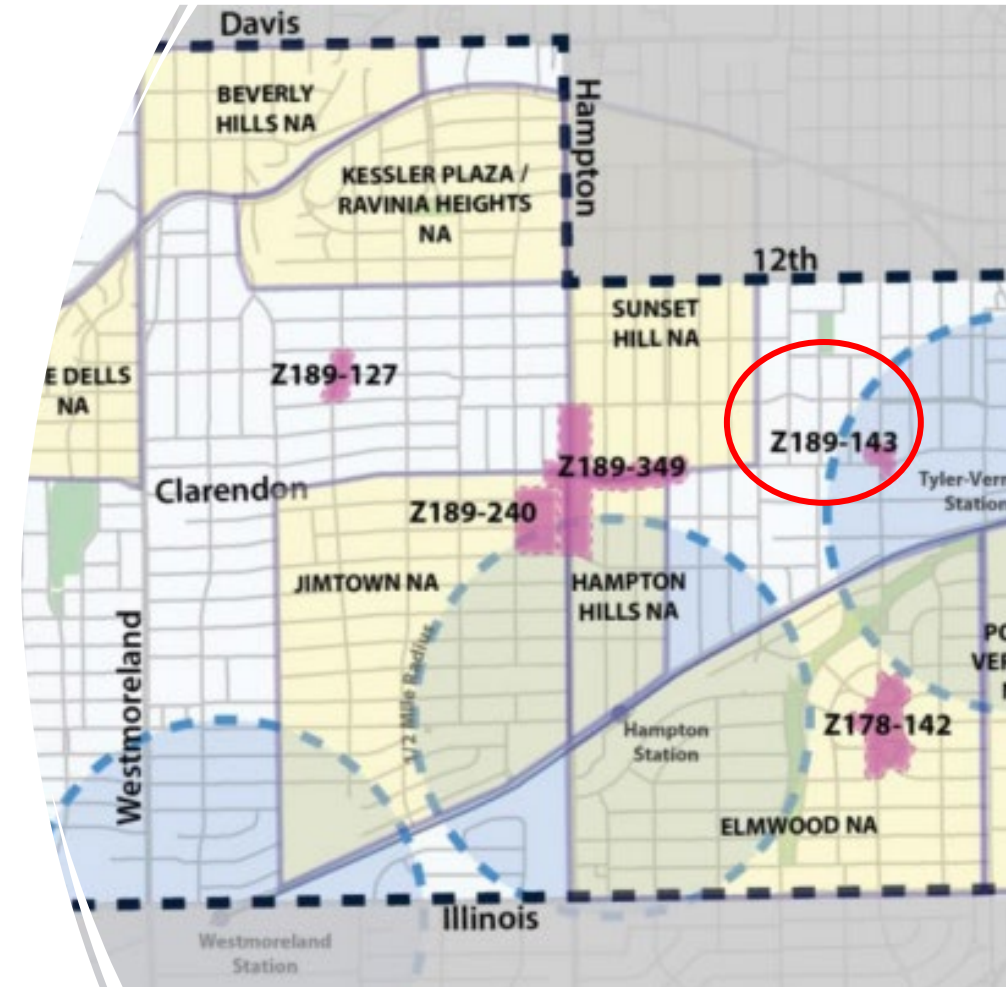


- Identified several focus areas and included land use and zoning recommendations/ **Identificó varias áreas de enfoque e incluyó recomendaciones de zonificación y uso de la tierra.**

Five Authorized Hearings within the WOCAP Area:

5 Audiencias Autorizadas dentro del Área WOCAP

- ✓ **Z178-142: Downtown Elmwood**
- ✓ **Z189-240: Jimtown Neighborhood**
- ✓ **Z189-127: North Cliff Neighborhood Center**
- **Z189-143: Edgefield/Clarendon Node**
- **Z189-349: Hampton Clarendon Corridors**



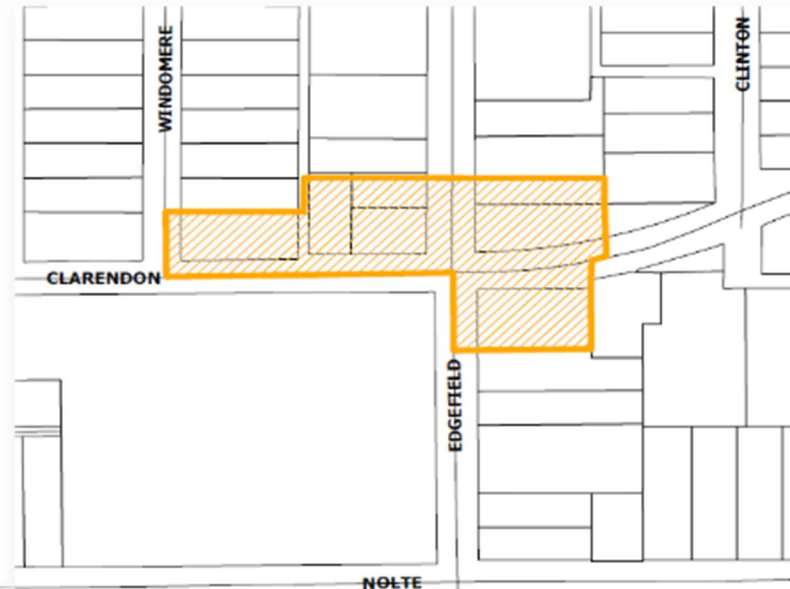
Photos / Fotos



WOCAP Recommendations for the Node / Recomendaciones WOCAP para el nodo



- Explore opportunities to rezone to a **form-based zoning** to encourage neighborhood-scale mixed-use development. / Explorar oportunidades para rezonificar a una zonificación basada en formularios para fomentar el desarrollo de uso mixto a escala de vecindario.
- Provide public realm and sidewalk improvements within one-block of Clarendon/Edgefield intersection, prioritizing sidewalk installation, repair, and other pedestrian improvements. / Proporcionar mejoras en el ámbito público y en las aceras dentro de una cuadra de la intersección Clarendon/Edgefield, priorizando la instalación y reparación de aceras y otras mejoras para peatones.



What we've heard (Community Desires)

Lo que hemos escuchado (deseos de la comunidad)



- Protect single-family neighborhoods/ Proteger los barrios unifamiliares.
- Preserve neighborhood character/identity Preservar el carácter/identidad del vecindario.
- Lack of support for ADUs and middle missing housing (duplexes). No hay soporte para ADU y viviendas intermedias faltantes (dúplex)
- Lack of support for multifamily housing (apartments) but some want affordable housing Falta apoyo para viviendas multifamiliares (apartamentos) pero algunos quieren viviendas asequibles.
- Preserve/protect historic buildings./ Preservar/proteger edificios históricos
- Minimize displacement/gentrification/ Minimizar el desplazamiento/gentrificación
- Improving walkability in the neighborhood/ Apoyo para mejorar la transitabilidad del barrio
- Parking problem near the school / Problema de aparcamiento cerca de la escuela.



Community Concerns / Preocupaciones de la comunidad



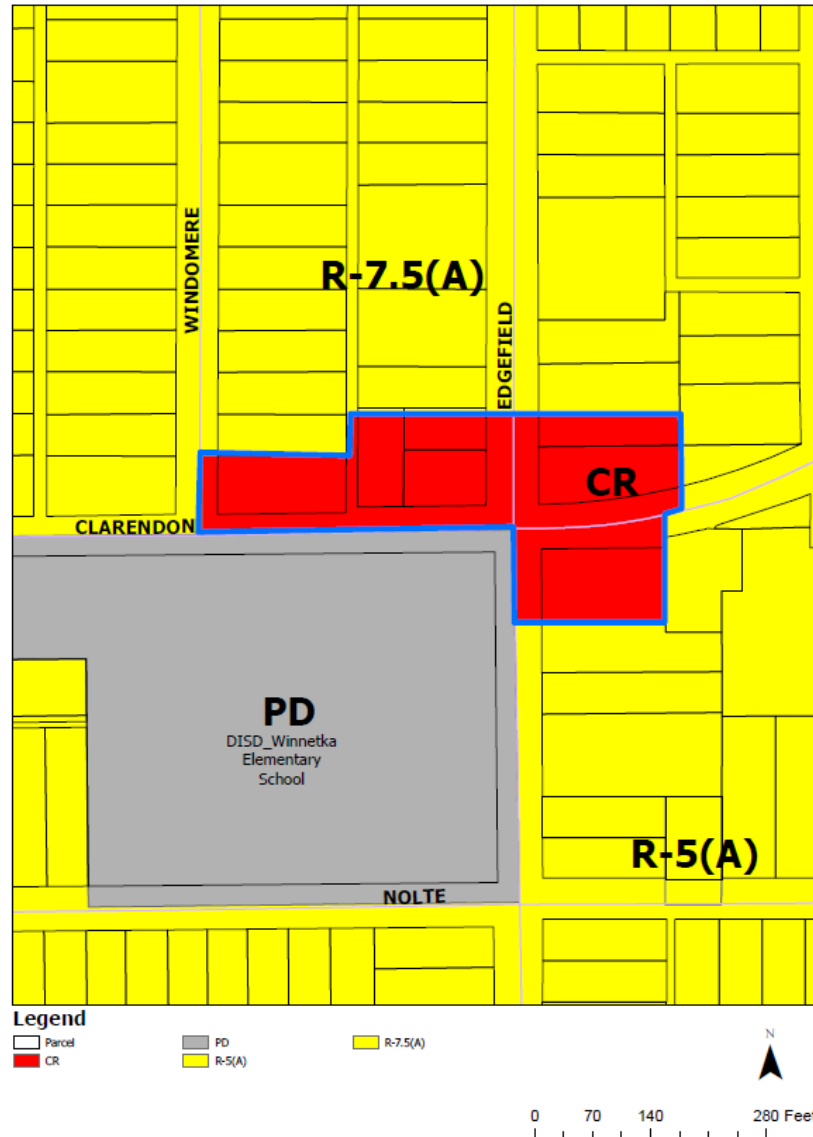
- New development causing more traffic and increasing property taxes/ Nuevo desarrollo que causa más tráfico y aumenta los impuestos a la propiedad.
- Misconception that WOCAP changed zoning in West Oak Cliff./ Concepto erróneo de que WOCAP cambió la zonificación en West Oak Cliff.
- Misconception that apartments brings bad people & increase crime./ Concepto erróneo de que los apartamentos atraen gente mala y aumentan la delincuencia.
- Rezoning the area lead to replacement of Hispanic culture./ Reemplazo de la cultura hispana
- School traffic spilling into the residential neighborhoods /El tráfico escolar se extiende a los barrios residenciales
- New homes don't fit the character of the neighborhood (scale)/ Las casas nuevas no se ajustan al carácter del vecindario (escala)
- Demolition of existing homes for multifamily/townhomes/ Demolición de viviendas existentes para casas multifamiliares/adosadas.
- Replatting into larger lots for missing middle housing/ Reubicación en lotes más grandes para viviendas intermedias faltantes.



Current Zoning/ Zonificación actual



Clarendon/Edgefield Trolley Stop Zoning Map



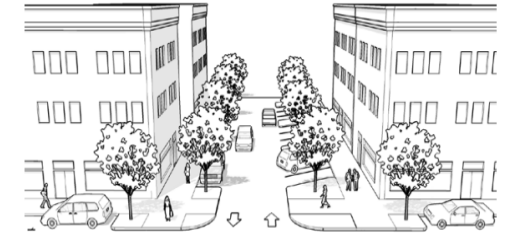
- Single zoning district: CR Community Retail District/ Distrito de zonificación única: Distrito minorista comunitario de CR
- CR district generally includes community servicing retail, personal services, and office uses/El distrito CR generalmente incluye usos minoristas, de servicios personales y de oficinas que prestan servicios a la comunidad.
- Surrounded by R-7.5 (A) Residential District to the north and R-5(A) to the south/ Rodeado por el Distrito Residencial R-7.5 (A) al norte y R-5(A) al sur
- Area contains commercial retail buildings, vacant office spaces, residential building , auto repair shop, and undeveloped land...among others/El área contiene edificios comerciales, espacios de oficinas desocupados, edificios residenciales, talleres de reparación de automóviles y terrenos no urbanizados... entre otros.

Zoning Proposal/Propuesta de Zonificación



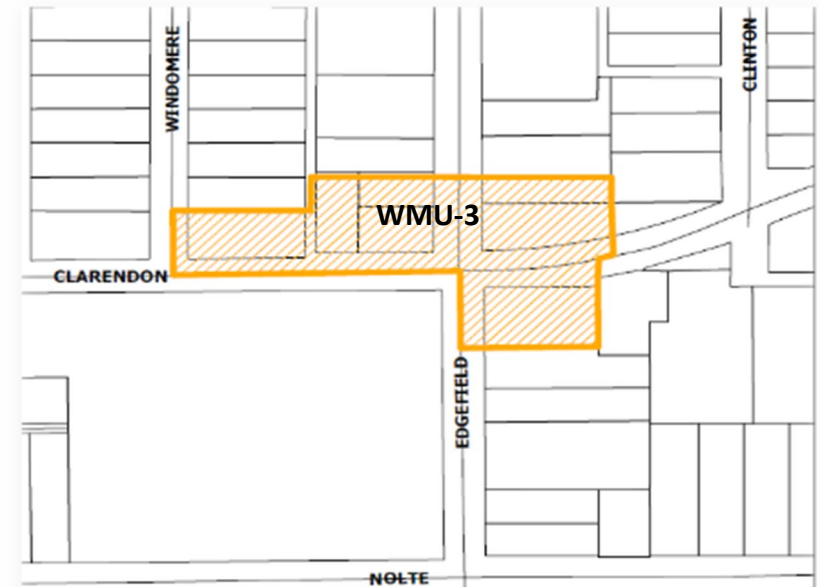
- Staff propose **Form-Based Zoning**, which is a neighborhood-friendly zoning:
El personal propone la zonificación basada en formularios, que es la zonificación amigable para el vecindario:

CHAPTER 51A
ARTICLE XIII: FORM DISTRICTS
CITY OF DALLAS



- Predictable outcomes (ensure compatibility of buildings with the surrounding neighborhood)/Resultados predecibles (garantizar la compatibilidad de los edificios con el vecindario circundante)
- Flexibility in uses (allow a mix of uses)
Flexibilidad en usos (permitir una combinación de usos)
- Enhance pedestrian realm (improve walkability)
Mejorar el ámbito peatonal (mejorar la caminabilidad)

https://codelibrary.amlegal.com/codes/dallas/latest/dallas_tx/0-0-0-93607



Staff Recommendation/Recomendación del personal



- Recommendation: Walkable Urban Mixed-Use District (WMU-3) with a Shopfront Overlay (-SH) / Recomendación: un distrito urbano transitable de uso mixto (WMU-3) con una superposición de frente comercial (-SH)
- Form district accommodates a mix of compatible uses near one another, in a pedestrian-friendly environment/Form District alberga una combinación de usos compatibles cerca uno del otro, en un entorno amigable para los peatones.
- WMU-3 is the lowest-intensity of the six Walkable Mixed-Use districts, making it compatible with the surrounding R-7.5(A) and R-5(A) single-family residential neighborhoods/ WMU-3 es el de menor intensidad de los seis distritos transitables de uso mixto, lo que lo hace compatible con los vecindarios residenciales unifamiliares circundantes R-7.5(A) y R-5(A).



Staff Recommendation/Recomendación del personal



- WMU-3 aligns with WOCAP's goal of transforming the area into a neighborhood-scale mixed-use center that is pedestrian friendly\ WMU-3 se alinea con el objetivo de WOCAP de transformar el área en un centro de uso mixto a escala de vecindario que sea amigable para los peatones.
- No minimum acreage required for WMU zoning/No se requiere superficie mínima para la zonificación de WMU
- WMU-3 allows a variety of housing types, nonresidential uses, and urban design standards to ensure the desired urban form/ WMU-3 permite una variedad de tipos de vivienda, usos no residenciales y estándares de diseño urbano para garantizar la forma urbana deseada.

https://codelibrary.amlegal.com/codes/dallas/latest/dallas_tx/0-0-0-93607



Form District Development Types



	Mixed Use Shopfront	Single-Story Shopfront	General Commercial	Apartment	Townhouse Stacked	Townhouse	Manor House	Single-Family House	Civic Building	Open Space Lot
District	Mu	Ss	Gc	Apt	Ts	Th	Mh	Sf	Civ	O
Walkable Urban Mixed Use (WMU)										
Low (WMU-3, WMU-5)	■	■	■	■	■	■	■		■	■
Medium (WMU-8, WMU-12)	■		■	■	■	■			■	■
High (WMU-20, WMU-40)	■		■	■					■	■
Walkable Urban Residential (WR)										
Low (WR-3, WR-5)		■ *		■	■	■	■		■	■
Medium (WR-8, WR-12)				■	■	■			■	■
High (WR-20, WR-40)				■					■	■
Residential Transition (RTN)						■	■	■	■	■
Shopfront (-SH) Overlay over any WMU or WR district	■	■							■	■

See Section [51A-13.304](#), “Development Types.”



Permitted Uses in WMU-3\ Usos permitidos en WMU-3



Principal Use	Use Category
Office	Medical
	Office
	Drive-thru facility
Retail	Restaurant or Bar
	Retail sales
	Vehicle sales
Service and Entertainment	Commercial amusement (inside)
	Indoor recreation
	Personal service
	Animal care
	Commercial parking
	Passenger terminal/ Helistop
Commerce	Overnight lodging
	Self-service storage
	Light manufacturing
Fabrication	Research and development
	Vehicle service

Principal Use	Use Category
	Single-family living
Residential	Multifamily living
	Group living
	Community service
	<i>Museum, library</i>
	Day care
	Educational
	Government service,
	<i>Detention center, jail, or prison</i>
	Park or Open space
Civic	Social service
	Transit station
	Utilities
Place of Worship	Place of Worship



Development Standards\Estándares de desarrollo



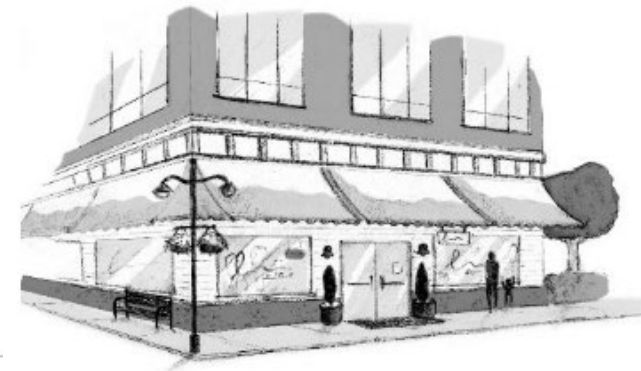
Standard	Existing: CR	Staff Recommendation: WMU-3
Front setback	15' min	Primary street: 5' min / 15' max
Street frontage, primary street*	-	Primary street: 70% min
Parking setback		Primary street: 30' min Abutting multifamily, nonresidential district, alley: 5' min
Side setback	20' - adjacent to or across alley from R(A), D(A), TH(A), CH, MF(A) 0 feet in all other cases	Abutting multifamily, non- residential district: 0' or 5' min Abutting alley: 5' min
Rear Setback	20' - adjacent to or across alley from R(A), D(A), TH(A), CH, MF(A) 0 feet in all other cases	Abutting nonresidential district: 0' or 5' min Abutting alley: 5' min
Rear setback	2.0 FAR overall 0.75 office/retail 0.5 retail	
Height	1 story min 4 stories/54' max ¹.Any portion of structure over 28 feet may not be located above a Residential Proximity Slope (RPS)	1 story min 3.5 stories / 50' max
Story height	80%	Ground story: 10' min / 15' max Upper story: 10' min / 15' max
Lot coverage	60% maximum lot coverage ¹ . Above ground parking structures are included ² . Surface parking lots and underground parking structures are not	80% max
Lot size	No minimum lot size	No minimum

Standard	Existing: CR	Staff Recommendation: WMU-3
Front setback	15' min	Primary street: 5' min / 15' max
Transparency		Ground story, primary street façade: 30% Upper story, primary street façade: 20%
Entrance		Required on primary street Entrance spacing: None
	Dwelling Unit Density	
Floor Area Ratio	0.5 for office uses 0.75 for all uses combined	
Blank wall area	Proximity slope Visual intrusion	Primary street: 30' max
Special standards	Development Impact Review (DIR) required if estimated trip greater than 6000 trips per day and 500 trips per acre per day Visual Intrusion No balcony or opening facing a R(A), D(A), TH(A), CH, MF- 1(A)(SAH), MF- 2(A)(SAH) district may be above the RPS	Proximity slope
Landscaping	Article X	Article X

Shopfront Overlay / Superposición de escaparate



- Shopfront (-SH) overlay is intended to create pedestrian shopping street frontages with development types that support active uses. *La superposición de escaparate (-SH) está pensada para crear fachadas de calles comerciales peatonales con tipos de desarrollo que admitan usos activos.*
- Where a -SH overlay designation is applied, the standards for a mixed use or single-story shopfront development type apply to at least the first 30 feet of the building measured inward from the street-facing facade. *Cuando se aplica una designación de superposición -SH, los estándares para un uso mixto o un tipo de desarrollo de escaparate de un solo piso se aplican al menos a los primeros 30 pies del edificio medidos hacia adentro desde la fachada que da a la calle.*
- Any street designated with a -SH overlay is a primary street/ *Cualquier calle designada con una superposición -SH es una calle principal.*
- The boundaries are not required to follow lot lines or match parcel boundaries/ *No es necesario que los límites sigan las líneas de lote ni coincidan con los límites de parcela.*

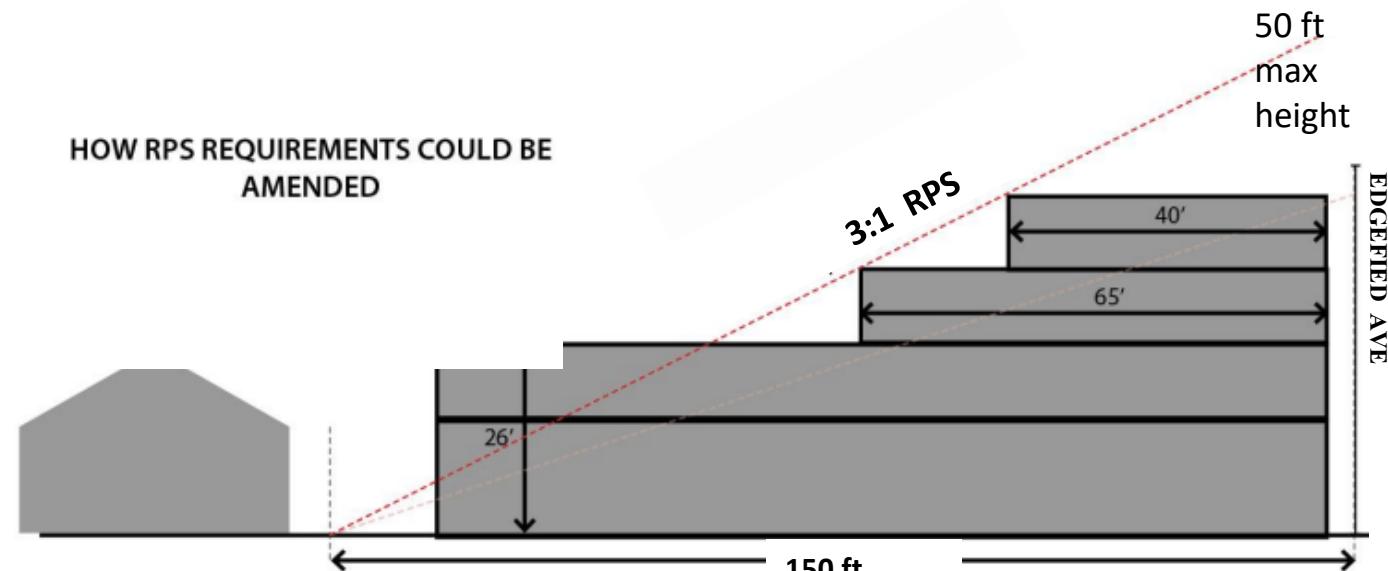
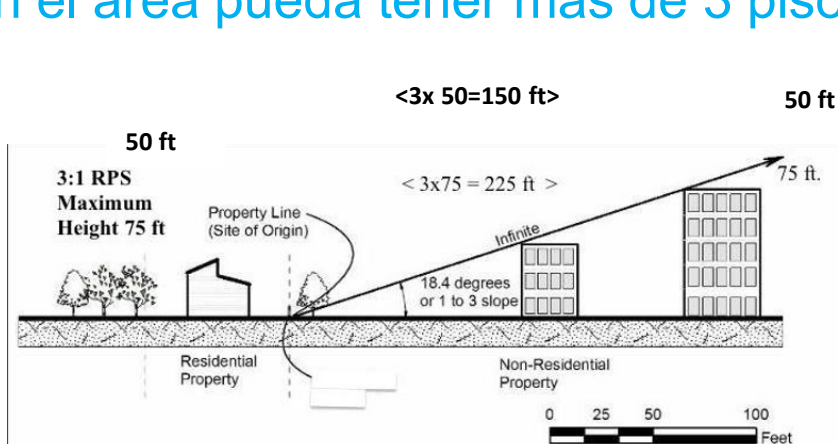


Residential Proximity Slope (RPS)

Pendiente de Proximidad Residencial (RPS)



- Under the existing zoning, CR, building can be constructed as high as 54 feet or four stories, but adjacent residences are protected a 3:1 RPS\ Según la zonificación existente, CR, el edificio se puede construir a una altura de hasta 54 pies o cuatro pisos, pero las residencias adyacentes están protegidas con un RPS de 3:1.
- Proposed WMU-3 form district restrict building height to 50 feet or 3.5 stories; adjacent residences protected by 3:1 RPS\ El distrito de formulario WMU-3 propuesto restringe la altura del edificio a 50 pies o 3,5 pisos; residencias adyacentes protegidas por 3:1 RPS
- Unlikely any structure in the district will go more than 3 stories\ Es poco probable que alguna estructura en el área pueda tener más de 3 pisos.

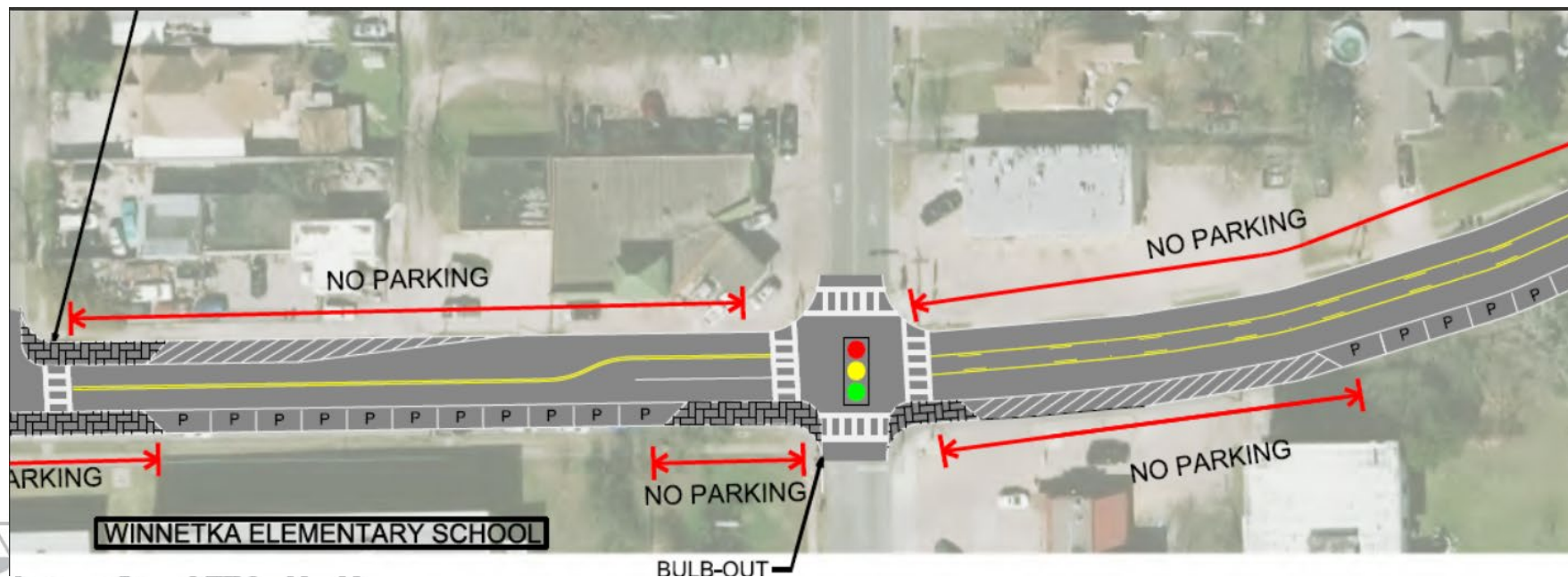


Infrastructure Improvement Vision\

Visión de mejora de infraestructura



- Redesign the streets to improve safety and accessibility at the Edgefield Clarendon intersection\Rediseñar las calles para mejorar la seguridad y la accesibilidad en la intersección de Edgefield Clarendon
- Ensure roadway design that moves traffic, offers transportation choices, and provides balanced opportunities to walk, bike, and drive to and from the node\ Garantizar un diseño de carreteras que mueva el tráfico y ofrezca opciones de transporte que brinden oportunidades equilibradas para caminar, andar en bicicleta y conducir hacia y desde el nodo.



Questions & Answers \ Preguntas y respuestas



1. Write your questions on the comments card and give it to staff.
Escribe tus preguntas en la tarjeta de comentarios y entrégasela al personal.
2. Questions should be pertinent/relevant to the topic of discussion (Zoning).
Las preguntas deben ser pertinentes/relevantes para el tema de discusión (Zonificación)
3. When asking question or providing comments, be respectful and avoid personal attacks.
Al hacer preguntas o proporcionar comentarios, sea respetuoso y evite ataques personales.
4. Speak on the microphone or loudly so we can all hear you.
Habla por el micrófono o en voz alta para que todos podamos escucharte.

Follow project updates at: \Siga las actualizaciones del proyecto en:
<https://dallascityhall.com/departments/pnv/Pages/EdgefieldClarendonTrolley.aspx>



Existing Conditions/Condiciones existentes



ADDRESS	BLD CLASSIFICATION	CO ISSUED	DBA	USE (CO)	CO FA	DCAD FA	Parking . Per CO	Chapter 51A (Current Parking Requirements Ratio 1 space per	Required Parking (CR) except churches	Chapter XIII Required parking ratio 1 space per	Required Parking Article XIII (WMU-3)	Note
1411 W Clarendon	Automotive Service	1/10/2023	OAKCLIFF CAR GARAGE	AUTO SERVICE CENTER	1200	1200	n/a	500	2	500, minimum 5 spaces	5	
1405 W Clarendon	Automotive Service	7/6/1992	TEXAS BODY SHOP	VEHICLE OR ENGINE REPAIR OR MAINTENANCE		4,790	n/a	500	10	500, minimum 5 spaces	10	Refurbished Vacant Building. Automotive use no longer active.
1415 W Clarendon	Converted Service Station	9/23/1996	CLEMENTE'S AUTO REPAIR	AUTO SERVICE CENTER		1,628	n/a	500	3	500, minimum 5 spaces	5	
1323 W Clarendon	Retail Strip	10/15/2019	ALEBRIJES CAFE	RESTAURANT WITHOUT DRIVE-IN SERVICE	626		n/a	100	6	100	6	
1323 W Clarendon	Retail Strip	2/1/2024	CLARENDON FOOD MART	GEN MERCHANDISE OR FOOD STORE < 3500 SQ. FT.	1668		8	200	8	250	7	
1012 S Edgefield	MF-Duplex	n/a	n/a	Duplex		1,140		2 spaces per unit	4	—	Can't tell no of bedrooms	
1027 S Edgefield	Land Only	n/a	n/a	Vacant Lot								Lot appears to be used for parking
1102 S Edgefield	Fast Food Restaurant	10/18/2016	NEVERIA LA MEXICANA	RESTAURANT WITHOUT DRIVE-IN SERVICE	2,386			100	24	100	24	



Development Type Examples

Ejemplos de tipos de desarrollo



Manor House



Mixed-Use Shopfront



Single-Story Shopfront



Townhouse Stacked

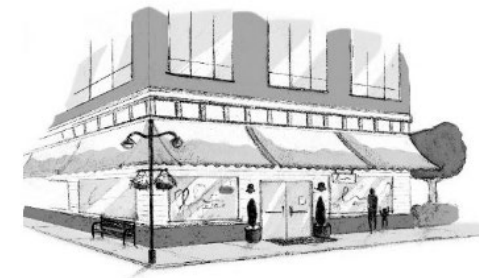


Infrastructure Improvement Goals\

Objetivos de mejora de la infraestructura



- View the area as a place (not just an intersection) that can bustle with economic activity as well as civic engagement\ **Ver el área como un lugar (no solo una intersección) que puede estar lleno de actividad económica y de compromiso cívico.**
- Physically refine the streets and right-of-way to achieve multiple goals of mobility, safety, and variety of land use and mode choice\ **Refinar físicamente las calles y el derecho de paso para lograr múltiples objetivos de movilidad, seguridad y variedad de uso del suelo y elección de modo.**
- Use Urban Design to make the intersection a great place and a gateway into the neighborhood\ **Utilice el diseño urbano para hacer de la intersección un gran lugar y una puerta de entrada al vecindario.**
- Redesign the streets and enhance the public realm to fit with the physical, aesthetic, environmental, social, and historical context of the neighborhood\ **Rediseñar las calles y renovar el ámbito público para que encajen con el contexto físico, estético, ambiental, social e histórico del vecindario.**



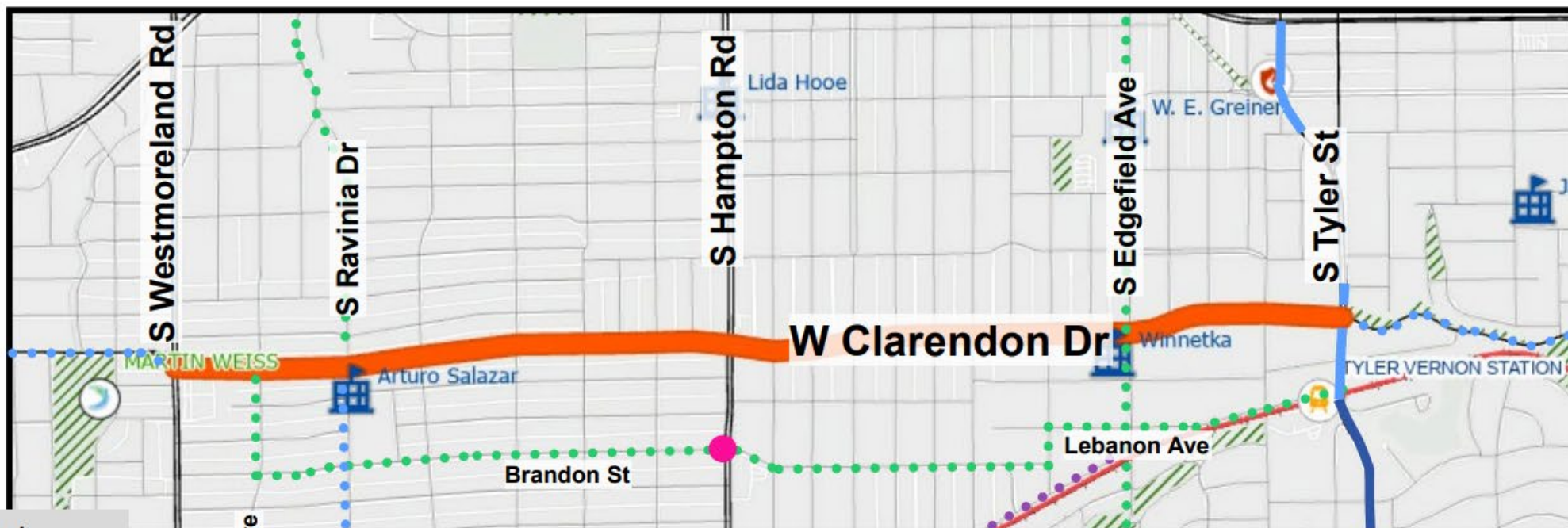
Conceptual Roadway Configuration\

Configuración conceptual de la carretera



Planning Level Exhibit - (Preliminary Concept
- for Informational Purposes Only)

Bike Route\ Ruta de bicicleta



- New Signal
- ... Bike Boulevard
- ... Bike Lane

Bike Boulevard

